

**MINISTÉRIO DA JUSTIÇA  
CONSELHO ADMINISTRATIVO DE DEFESA ECONÔMICA  
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 08000.001504/95-48**

Representante: Coordenação Geral de Proteção ao Consumidor, Meio Ambiente, Acidentes de Trabalho, Patrimônio Cultural e Natural do Estado e das Fundações (Ministério Público do Estado do Sergipe).

Representada: Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI (16ª Região).

Relator: Conselheiro Mércio Felsky

*EMENTA. Processo Administrativo. Denúncia sobre aplicação de “Tabela mínima de honorários” de corretores de imóveis, elaborada e distribuída pelo CRECI 16ª Região. Infração à ordem econômica. não configurada. Arquivamento.*

### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, na conformidade dos votos e das notas eletrônicas, acordam os Conselheiros do Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE, por unanimidade, decidir pela inexistência de prática contrária à ordem econômica, determinando o arquivamento do feito. Adotaram o Conselheiro Relator e o Conselheiro Arthur Barrionuevo fundamentação de decisão diversa dos demais membros do Plenário, no sentido de que tais tabelas, com valores mínimos não são, necessariamente, anticoncorrenciais. Participaram do julgamento o Presidente Gesner Oliveira, os Conselheiros Lucia Helena Salgado e Silva, Arthur Barrionuevo Filho, Mércio Felsky, Ruy Afonso de Santacruz Lima e Marcelo Procópio Calliari. Presente a Procuradora-Geral Marusa Vasconcelos Freire.

Brasília, 02 de setembro de 1998 (data do julgamento).

Mércio Felsky  
Conselheiro-Relator

Gesner Oliveira  
Presidente do Conselho

A Coordenadoria Geral de Proteção ao Consumidor, Meio Ambiente, Acidente de Trabalho, Patrimônio Cultural e Natural do Estado e das Fundações, Ministério Público do Estado de Sergipe, encaminhou ofício (fls. 01/04) ao DNPDE/SNDE, em 21.08.92, para que fosse apurada a legitimidade da tabela do CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 16ª Região, fixando honorários mínimos para corretores e administradores de imóveis. A tabela foi aprovada pelo Conselho, em plenária, do dia 14.05.92.

O DPDE/SDE, acatando Nota Técnica da CGTAJ (fls. 06/10), notificou a Representada em data de 10.03.94, conforme fls.12, para que esta fornecesse as informações necessárias, juntamente com sua defesa prévia.

O CRECI, em suas alegações, informou que é um órgão de fiscalização de profissão regulamentada pela Lei n.º 6.530 de 12.05.78 e Decreto-lei n.º 81.871 de 29.06.78, Autarquia ligada ao Ministério do Trabalho. Acrescentou, ainda, que as tabelas são elaboradas pelos Sindicatos de Corretores de Imóveis, e submetidas ao Conselho Federal para devido referendium, ressalvando que no Estado de Sergipe, quando da emissão da tabela em análise, não existia Sindicato de Classe.

Por determinação do Secretário de Direito Econômico, instaurou-se o processo administrativo para apurar conduta prevista no inciso II do artigo 21, c/c inciso I do artigo 20, da Lei nº 8.884/94, publicada no Diário Oficial de 16.01.95 (fls. 22).

Em sua defesa prévia (fls. 25/34), a Representada alega que a tabela que fixa o percentual mínimo a ser cobrado por todos os corretores de imóveis, consoante as disposições contidas na Lei n.º 6.530/78, Decreto-lei n.º 81.871/78 e Resolução 205/85 do COFECI, que disciplinam esta matéria, não configura qualquer infração prevista na Lei de Defesa da Concorrência.

E, acrescenta informando que na época inexistia na Região, Sindicato de Classe. Que mediante pesquisas, foi elaborada a tabela, mas que sequer vigorou face ao questionamento da Promotora de Justiça, Curadora de Defesa ao Consumidor da Comarca de Aracaju.

Por fim, ressalta que "com relação à fixação de um percentual mínimo a ser cobrado por todos os Corretores achamos não estar infringindo a Lei no. 8.158/91, uma vez que a Tabela Mínima de Honorários não é deliberação conjunta de empresas para dominar o mercado, nem prejudicar a livre concorrência. E sim uma regulamentação do CRECI para o exercício da profissão, que lhe é conferida pela Lei 6.530/78 e Dec-lei 81.871/78, e Regulamentada pelo COFECI, através do Código de Ética Profissional, que, no seu artigo 6 inciso X, proíbe ao Corretor de Imóvel praticar quaisquer atos de concorrência desleal aos colegas."

"Da mesma forma, encontramos a Resolução nº 01/84 do Conselho Seccional do Estado de Sergipe da Ordem dos Advogados do Brasil, valores máximos e valores mínimos, dessa forma também não estaria formado um cartel para dominar o mercado? E a tabela de Arquitetos?"

Foi solicitada a manifestação do Secretário de Política Econômica do Ministério da Fazenda (fls. 24).

A SEAE apresentou seu parecer técnico (fls. 39/41): "a Lei n.º 6.530/78 dá competência aos Conselhos Regionais para homologar tabelas de

preços de serviços de corretagem para uso dos inscritos, porém, desde a edição da Constituição de 1988, e Lei n.º 8.158/91, confirmada na Lei n.º 8.884/94, tal prática não é mais aceita, configurando infração da ordem econômica."

A SDE, em seu parecer conclusivo, entendeu a necessidade de se seguir o procedimento instrutório, notificando a Representada para alegações finais (fls. 45/48).

A Representada em suas alegações finais insiste na improcedência da acusação, já que a tabela tem natureza recomendativa e não obrigatória, "com o intuito único de evitar a deslealdade na concorrência e abuso contra o consumidor." Acrescenta ainda, que "a questionada tabela sequer chegou a vigorar, face a controvérsia levantada por parte da Promotoria de Defesa do Consumidor da Comarca de Aracaju."

Ressalta que a "tabela mínima de honorários não tem por finalidade padronizar os percentuais cobrados pelos corretores e administradores de imóveis a título de honorários, mas tão-somente, recomendar índices, como em todas as atividades exercidas por profissionais liberais com o intuito único de evitar a deslealdade na concorrência e abuso contra o consumidor. É uma tabela meramente recomendativa."

Esclarece que "a Lei 6.530/78, em seu artigo 17, inciso IV fixou a competência aos Conselhos Regionais para homologar, obedecidas as peculiaridades locais, tabela de preços de serviços de corretagem para uso dos inscritos, elaboradas e aprovadas pelos Sindicatos respectivos. Todavia, obedecendo aos ditames da lei, visando beneficiar o consumidor evitando o abuso nos índices de cobrança nas atividades de corretagem imobiliária."

Finaliza argumentando que "a questionada tabela sequer chegou a vigorar, face a controvérsia levantada por parte da Promotoria de Defesa do Consumidor da Comarca de Aracaju, insistindo inexistir infração ao disposto na Lei 8.884/94, até mesmo de natureza ética dada a liberdade de contratação que deverá presidir toda atividade liberal, vez que a discutida tabela tem natureza recomendativa e não obrigatória".

Juntou-se aos autos o parecer da Assessora da CGTAJ, sugerindo o encaminhamento do processo ao CADE para julgamento (fls.87/92), adotado posteriormente pela Secretária de Direito Econômico, conforme despacho publicado no Diário Oficial (fls. 98).

A Procuradoria do CADE fundamenta seu parecer abordando os seguintes pontos, dentre outros:

"Para a configuração da conduta infrativa, é necessário que haja efetivo acordo entre os agentes envolvidos, (...) não se exigindo o documento de formalização. No presente caso, a materialização do acordo foi comprova-

da pela Tabela de Honorários do CRECI e, ainda, pela Ata da Assembléia referendando seu uso.

No entanto, a identificação da tabela não significa que haverá uniformização de condutas, somente se houver imposição pelo uso da mesma por parte das entidades de classes.

A tabela pode servir de referencial para uns e sequer ser considerada por outros, podendo ou não ser adotada, o que revela seu caráter sugestivo, via de regra, indicador de uma justa contraprestação por um serviço profissional, especialmente quando a sua edição decorre de expressa disposição legal.

Entretanto, em homenagem ao princípio da verdade real, que norteia a atividade jurisdicional administrativa e, ainda, como forma de propiciar aos doutos Julgadores a formação de sua convicção, sugiro, que o Conselheiro-Relator, com fundamento na prerrogativa instituída no artigo 43 da Lei 8.884/94, requisite à representada o encaminhamento da Ata que revogou o referendo dado à tabela de honorários, o que corrobora de forma cristalina a afirmativa inserida na defesa prévia, elidindo a acusação e impondo-se o conseqüente arquivamento dos autos (fls. 34)."

É o relatório.

## **VOTO**

*EMENTA: Processo Administrativo. Denúncia sobre aplicação da "Tabela Mínima de Honorários", de corretores de imóveis elaborada e distribuída pelo CRECI 16ª Região. Infração à ordem econômica. Acusação improcedente, efeitos não configurados. Arquivamento.*

Versa a presente denúncia feita pela Promotora de Justiça, Curadora de Defesa do Consumidor, Ministério Público do Estado de Sergipe contra o Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 16ª Região sobre "Tabela Mínima de Honorários", homologada pelo Conselho, sob a alegação de infração às normas de defesa da concorrência.

Muito embora a primeira observação sejamos tentados a estabelecer uma certa semelhança dos fatos aqui tratados com outros processos envolvendo tabelas de preços já julgados pelo CADE, não merece entretanto prosperar tal entendimento, após uma observação com maior acuidade nas informações contidas nos autos, tendo em vistas as circunstâncias e os fatos ora tratados.

Primeiramente, temos que considerar no contexto dos presentes autos que o intuito do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 16ª Região ao elaborar tal tabela não era com o objetivo de produzir os efeitos pre-

vistos no artigo 20 da Lei 8.884/94, consubstanciada na conduta de uniformização ou imposição de preços, mas sim de regulamentar dispositivo previsto na Lei nº 6.530/78. Contudo, sequer conseguiu a sua implementação, face a denúncia formulada pelo Ministério Público do Estado de Sergipe, ficando no campo da intenção.

Todavia, quanto a aplicação da tabela de preços mínimos, temos que levar em considerações aspectos intrínsecos a cada situação. Neste sentido é importante trazer ao conhecimento deste Plenário a denúncia feita contra o Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 4ª Região, Sindicato de Corretores de Imóveis de Minas Gerais, por reduzir a remuneração sobre os serviços de administração de imóveis. (Processo Administrativo nº 060/92).

Em decorrência, o CRECI – 4ª Região, em sua defesa tece algumas considerações, cujo teor transcrevemos a seguir:

"Ademais, entendo não estar sendo prejudicial à categoria, o fato da Autuada oferecer seus serviços a preços inferiores aos praticados no mercado, uma vez que o valor do trabalho de qualquer profissional, é mensurado pela competência, cabendo ao consumidor dos serviços, escolher livremente o corretor de sua preferência, sendo de importância apenas relativa, o valor a ser pago pelo serviço.

Mister que se deixe fluir sobranceiros os elementos controladores da liberdade econômica, a livre concorrência, e o livre jogo das forças de mercado (oferta e procura).

Penso destarte, não dever este CRECI intervir na liberdade da Autuada em escolher e orientar sua ação econômica, desde que não seja burlado os ditames éticos – profissionais, o que incoorreu, in casu.

Assim, a tabela aprovada pelo Sindicato e homologada pelo CRECI, tem a finalidade precípua, entendo eu, vênha concessa, de orientar os profissionais da categoria, na cobrança dos serviços prestados, não impondo entretanto, a rígida obrigação de delimitar a vontade dos contratantes, o que iria de encontro ao atual ordenamento jurídico e aos fins sociais a que se destina (fls. 73)."

Como se vê no caso retro mencionado, a denúncia formulada pela cobrança abaixo do preço da tabela mínima de honorários – CRECI 4ª Região, comprova que a tabela tem o caráter sugestivo, ficando o mercado com suas preferências em termos dos preços a cobrar pelos serviços.

Por outro lado, a Procuradoria, em seu parecer, ressalva que "(...) a simples identificação da existência de tabela não significa que haverá uniformização de condutas. A tabela pode servir de referencial para uns e sequer ser considerada por outros, podendo ou não ser adotada, o que revela seu caráter sugestivo,(...)"(fls.107)

O fato de se estabelecer honorários mínimos aos corretores, prática competente ao CRECI (disciplinada pela Lei n.º 6.530/78), não é conduta ilícita. A própria Constituição Federal admite que os profissionais tenham garantido um piso salarial mínimo, proporcional a extensão e a complexidade de seu trabalho.

A existência da Tabela de Honorários do CRECI da 16ª Região de Sergipe, por si só, não configura infração da ordem econômica, pois os efeitos a serem produzidos pela adoção da mesma não se verificam na prática.

O CRECI não tem poder de mercado e nem pode influenciar a corretagem de imóveis com sua tabela, ou seja, os corretores efetivamente têm liberdade de administrar seus imóveis.

Como se pode observar, o artigo 20, caput, da Lei n.º 8.884/94, estabelece que "Constituem infração da ordem econômica, independente de culpa, os atos sob qualquer forma manifestados, que tenham por objeto ou possam produzir os seguintes efeitos, ainda que não sejam alcançados." (os grifos não constam do original).

Os efeitos produzidos pela mencionada tabela não se configuram, posto que a livre iniciativa não é afetada. Não há que se falar em padronização dos percentuais cobrados pelos corretores nesse mercado, pois o tabelamento não produz os efeitos do artigo 20 da Lei Antitruste.

Ademais, entendo que a tabela em questionamento não configura infração à ordem econômica, porque temos que levar em consideração a existência de grandes, médias e pequenas imobiliárias, além do local em que estão sediadas.

À exemplo, o valor cobrado pela venda de um imóvel praticado por uma imobiliária pequena e localizada em um bairro modesto não se compara com o valor cobrado por um grande escritório mobiliário situado em um bairro nobre, dada a existência de outros serviços embutidos na contraprestação, dentre outras situações que influenciam como, localização urbana ou rural. Quanto a diligência sugerida pela Procuradoria, desnecessária se torna, visto que a Ata que revogou o referendo dado a tabela não é relevante para que se esclareça o objeto da denúncia, qual seja a legitimidade da tabela.

O fato daquela tabela específica ter sido revogada, como a Representada alega, não dá base para o julgamento. A confecção da tabela existiu, dado que o Código de Ética impõe que um percentual mínimo seja cobrado. No entanto, os efeitos não podem ser verificados na prática, pois os corretores acabam cobrando o que lhes for conveniente, liberdade de contratação.

Não foi mencionado nos autos qual tipo de sanção é aplicada pelo CRECI a quem não cumprir a tabela. Depreende-se, na verdade, que a tabela não conseguiu seu intento, pois consta que a mesma não entrou em vigor.

Diante do exposto, considero a acusação improcedente, não se configurando prática anticoncorrencial a mera existência da tabela de honorários aprovada pelo CRECI. Voto pelo arquivamento do feito.

Brasília, 02 de setembro de 1998.

MÉRCIO FELSKY

Conselheiro Relator

